EXPEDIENTE :
ESPECIALISTA :
CUADERNO : PRINCIPAL
ESCRITO : 01
SUMILLA : DEMANDA MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DEL MODULO DE JUSTICIA DE AREQUIPA

MARÍA ALICIA FARFAN CUEVA, identificada con DNI XXXXXX, con domicilio en XXXXXXX, con domicilio procesal en XXXXX con casilla electrónica XXXXX correo electrónico xxxxxx@gmail.com teléfono xxx, a usted, respetuosamente, digo:

I.- DE LOS EMPLAZADOS:

1. - El Litis consorte Facultativo CARLOS FERNANDO GUERRERO AQUINO, con domicilio en xxxxxxxxx, provincia y departamento de Arequipa. Conforme al art 94 del C.P.C., y que tuvo la calidad de propietario Registral primigenio.

2.- Los demandados: FRANCIS JAVIER FLORES QUISPE, y KATIA FLOREZ FUJIMORI, con domicilio en xxxxxxxx, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero. En su calidad de Titulares Actuales del terreno que abarca mi propiedad.

II.- DE LA INEXIGIBIL1DAD DE LA ACTA DE CONCILIACIÓN:

De conformidad con la Directiva emitida por el Ministerio de Justicia N° 001-2016-JUS/DGDP-DCMA, no es exigible la conciliación tal como lo establece el art. 5.2.2., en materia civil; inciso a)

a) Mejor derecho de propiedad y de posesión:

Se requiere declaración judicial que decida a quién corresponde la titularidad del derecho.

Como se podrá colegir, al momento de formular mi demanda lo hago en forma expresa, textual y contextuada de que mediante sentencia se Declare que tengo mejor derecho de propiedad que los demandados y que así debe ser declarada por el Juez a cargo del proceso. Se puede desprender de mi demanda que la justicia es la única que puede decidir en este caso quien tiene mejor derecho de propiedad.

En consecuencia, no es exigible acta previa de conciliación en este proceso de Mejor Derecho de Propiedad que solo puede obtenerse mediante Declaración Judicial.

III.- DEL PETITORIO:

PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Invocando legitimidad e interés para obrar procedo a FORMULAR DEMANDA DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD respecto a el inmueble de mi propiedad (Cuya área, medidas linderos y planos se encuentran descritos en el Informe Técnico, Plano Perimétrico y Localización que se adjuntan) ubicado en la Avenida Principal No. 271, del pueblo Tradicional de Sabandía, del Distrito de Sabandía, Provincia y Departamento de Arequipa, ¡ya que mi inmueble ha sido indebidamente inscrito dentro de la partida registra! 00915391 de la SUNARP Arequipa, con Código 9-2308175, U.C. 17054, que abarca un área mayor, a nombre del Litis consorte Facultativo: CARLOS FERNANDO GUERRERO AQUINO quien transfirió la propiedad a los otros 2 demandados: FRANCIS JAVIER ALARCÓN QUISPE y KATIA FLÓREZ FUJIMORI, con la finalidad de que el Juzgado mediante Sentencia declare que tengo mejor derecho de propiedad sobre mi inmueble que los demandados.

PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA:

En acumulación objetiva, originaria y accesoria, demando la Cancelación Parcial de la Partida Registral 04016809, rubro Descripción del Inmueble Asiento B00002, donde aparece el área del bien, a fin de que se rectifique dicha área, debiendo ser menos el área del cual soy propietaria es decir 300M2, para lo cual se cursara el oficio correspondiente a la SUNARP, para la rectificación que se ordena.

SEGUNDA PRETENSIÓN ACCESORIA:

En Acumulación, objetiva, originaria y accesoria, demando la independización de mi propiedad (Cuya área, medidas linderos y planos se encuentran descritos en el Informe Técnico, Plano Perimétrico y Localización se adjuntan) en una ficha registral nueva, distinta de la que solicito su cancelación parcial, a fin de que se inscriba mi propiedad en los registros públicos, con las medidas y características que se harán vía ejecución de sentencia.

Hago extensiva la demanda al cobro de costas y costos.

III.- FUNDAMENTOS DE HECHO:

III. 1.- Que, la recurrente mediante Escritura Publica 794 otorgada por ante el Notario Guillermo Mayca Valverde de fecha 13 de Junio de 1975, adquirí el inmueble de mi propiedad de sus anteriores propietarios los hermanos LUIS AGAPITO GUERRERO BEJARANO, MANUEL ISIDRO GUERRERO BEJARANO y SANTIAGO LIBORIO BEJARANO GUERRERO, un lote de terreno Ubicado en la calle Principal del distrito de Sabandia, provincia y Departamento de Arequipa, con un área de 300 M2, con los siguiente linderos y medidas perimétricas:

Por el Norte con predio de Amador Salcedo Peralta, Por el Sur con corral y casa de los vendedores

Por el Oeste con fundo de los mismos vendedores y por el Este con la calle mencionada Área: 300 M2.

Esta compra Venta ha sido objeto de PASE DEL CONCEJO, tal como aparece de la misma Escritura Pública.

III, 2.- Mi propiedad se encuentra pues Registrada en la Municipalidad Distrital de Sabandia donde vengo haciendo la Declaración Jurada de autovaluo, habiendo colocado como dirección de mi propiedad la Av. Principal No. 371, antes era calle, por lo angosta, ahora le han puesto Av. Principal.

III. 3.- En mi propiedad he levantado una construcción de material noble de dos pisos más azotea, en el primer piso consta de Sala Comedor, un baño, una cocina, un dormitorio, un garaje y las escaleras de acceso al segundo piso que cuenta un departamento independiente con sala, cocina, 3 dormitorios, un baño, un hall, dos ambientes para depósito y escaleras a la azotea. Así como el terreno cuenta con un pequeño jardín en la parte frontal de donde nacen otras escaleras al segundo piso. Estas construcciones datan de 34 y 35 años de antigüedad

III. 4.- Que, en mi deseo de formalizar mi propiedad por ante los Registros Públicos, me doy con la ingrata sorpresa, que mi propiedad se encuentra superpuesta en el predio rustico con U.C. 17054 inscrito en la partida 04016809, del registro de Propiedades de la Zona Registral XII sede Arequipa esta partida comprende un área de 0.2300 has, esto es 2,300 M2.

III. 5.- En efecto el Litis Consorte Facultativo CARLOS FERNANDO GUERRERO AQUINO, solicito la Prescripción Adquisitiva de Dominio en aplicación del D. Ley 667 modificado por las leyes 26838 y 27161, y por medio del cual se le título primero como posesionario, en el año 1999 y luego en el año 2000 se le título como propietario. Y en efecto esta prescripción se da sobre exclusivamente terrenos rústicos, sin embargo, ya mi propiedad existía una construcción en el año 2000 ya una construcción de 15 años de antigüedad, a) años 2000, por lo que no reunía el requisito de predio solo rustico.

III. 6.- El demandado en mención, jamás me manifestó que se había titulado

de mi terreno, pese a que todos nos conocemos ahí, ya que es un pueblo rural y nos conocemos entre vecinos,

III. *1.-* Luego con fecha 24 de septiembre del 2018, el Litis consorte Facultativo CARLOS FERNANDO GUERRERO AQUINO, Celebro Un Contrato De Compra Venta Con Los Otros Demandados: FRANCIS JAVIER ALARCÓN QUISPE y KATYA FLOREZ FUJIMORI,
respecto del inmueble signado con Partida Registral 04016809., dentro de la cual se halla mi propiedad, pero no solo ello, sino que también hay también la propiedad del VECINO que se ha englobado dentro de esta propiedad.

III. 8.- Ahora bien, mi propiedad tiene un sustento legal, que se traduce en Escrituras Públicas de compra venta, es decir he comprado la propiedad, de quien era propietario, ya en el año 1975, y mis vendedores datan su titularidad a mérito de la escritura de compraventa extendida por ante Notario E. Zegarra Bailón, del 25 de septiembre de 1966, es decir hay títulos de propiedad y el Código Civil peruano no exige que para titularse se deba inscribir en los registros Públicos.

III. 9.- En cambio los títulos de propiedad de los demandados, datan del año 1999 en adelante, y en base no a un título de propiedad sino a una posesión, vale decir que mi título es mejor que el de los demandados.

III. 10.- Pero no solo eso, sino que mi título de propiedad se basa en la posesión y en la construcción que he efectuado, y en el hecho de que los mismos demandados reconocen de hecho mi propiedad, pues los sembríos que se hacen por parte de los demandados, siempre respetaban mi área de terreno, y no solo la mía sino también la de mi vecino.

III. 11.- Mi propiedad no ha sido solo privada sino también ha sido publica, pues pago por ante la municipalidad no solo el autovaluo sino árbitros y limpieza pública, parques, muy aparte de que me encuentro reconocida por la Administración Técnica Distrito de Riego Chili., porque me encuentro reconocida como usuaria, ya que también siembro en otra parte de mi terreno, que es 200 M2, pues 100 m2 se encuentran construidos siendo la construcción de 2 pisos. En efecto aparezco como usuaria registrada de 0.0200 Has, es decir 200 M2,

111.12.- En tanto los demandados, siempre han indicado que su propiedad es solo rustica tanto el que solicitó la prescripción como el que la adquirió en ningún momento mencionan construcciones.

III. 13.- En mi propiedad hay una construcción de dos pisos que valen la suma de US $ 100,000.00 (CIEN MIL DÓLARES AMERICANOS), SIN EMBARGO, EN EL CONTRATO DE COMPRA VENTA, APARECE Q. UE SE VENDE EN LA SUMA DE US 12,000.00 (DOCE MIL
DÓLARES AMERICANOS), por lo que se puede colegir que la compra venta

celebrado entre los demandados, no tiene nada de regular sino de irregular, por lo que como se puede desprender mi título es mejor que el de los demandados. El predio según los demandados, siempre ha sido agrícola en toda su extensión, nunca mencionan construcción alguna. Signo ineludible que solo se refiere a una parte de terreno, pero que no abarca mi propiedad y tampoco la de mi vecino.

IV. - FUNDAMENTOS DE LA PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA:

PRIMERO. - En Acumulación objetiva, originaria y accesoria, al ser declarada fundada la pretensión principal, de que tiene mejor derecho de propiedad, ¡debe procederse a la Cancelación Parcial de la Partida Registra! 04016809, rubro Descripción del Inmueble Asiento B00002, donde aparece el área del bien, a fin de que se rectifique dicha área, debiendo ser menos el área del cual soy propietaria es decir 300M2, para lo cual se cursara el oficio correspondiente a la SUNARP, para la rectificación que se ordena.

SEGUNDO. - En efecto amparada la pretensión principal lo accesorio sigue su suerte.

V. - FUNDAMENTOS DE LA SEGUNDA PRETENSIÓN ACCESORIA:

PRIMERO. - En Acumulación, objetiva, originaria y accesoria, de la pretensión principal, he acumulado la independización de mi propiedad (Cuya área, medidas linderos y planos se encuentran descritos en el Informe Técnico, Plano Perimétrico y Localización se adjuntan) en una ficha registral nueva, distinta de la que solicito su cancelación parcial, a fin de que se inscriba mi propiedad en los registros públicos, con las medidas y características que se harán vía ejecución de sentencia. Pues es necesario consolidar mí propiedad y eliminar una incertidumbre jurídica.

SEGUNDO. - En efecto no solo basta con que se rectifique la Partida Registral 04016809, sino que es necesario que mi propiedad también en lo registral tenga su propia partida, pues la indicada abarcaba mi propiedad y al ampararse fundada la demanda principal, lo accesoria sigue su suerte.

Vi.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

1. - Amparo mi demanda en lo que establece el artículo 923 del Código civil, referente a que la propiedad es el poder jurídico, que permite disfrutar, disponer y reivindicar un bien, y en el caso de autos con la documentación que adjunto demuestro que mi título de propiedad es más antiguo, que el que ostentan los demandados. Más aún que mi derecho de propiedad emana de un título de propiedad, en tanto que el demandado primero deriva de una posesión.

2. - En lo que establece el artículo 1135 del Código Civil, que indica, que

cuando el bien es inmueble, y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se encuentra obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primigeniamente ha sido inscrito, sin embargo, acá no hay Buena Fe, SINO MALA FE.

Pero ello de ninguna manera limita mi derecho a que en un proceso de Conocimiento pueda demostrar mi propiedad y mi derecho a ser considerado con mejor derecho de propiedad, dado los documentos que presento.

3.- El derecho de propiedad respaldado por el Art. 2 inc. 16 y el art. 70 de la Constitución, pues a nadie puede privarse de la propiedad, salvo por causa de seguridad Nacional o necesidad pública, en efecto el demandado se ha titulado de mi propiedad en base a una Prescripción a ocultas de mi persona, pues nunca se me notifico el proceso de prescripción, más aún que la recurrente desde que adquirió el bien , ha estado en posesión hasta la actualidad, por lo que mal podía adquirirse mi propiedad por prescripción sin quien estaba en posesión era la recurrente y no el primer demandado.

VII- VÍA PROCEDIMENTAL:

La presente debe sustanciarse en la vía de Conocimiento debido a la naturaleza de la demandada.

VIII, - MONTO DEL PETITORIO:

Por la naturaleza de la pretensión no cabe fijar monto del petitorio.

IX.- MEDLOS PROBATORLOS:

1.- Ofrezco el Testimonio de la Escritura Publica No. 794 de fecha 13 de junio de 1975 otorgada por ante Notario Público J. Guillermo Mayca Valverde, mediante la cual los hermanos LUIS AGAPITO GUERRERO BEJARANO, MANUEL ISIDRO GUERRERO BEJARANO y SANTIAGO LIBORIO BEJARANO GUERRERO, un lote de terreno Ubicado en la calle Principal del distrito de Sabandia, provincia y Departamento de Arequipa, con un área de 300 M2, me vendieron la propiedad.

El objeto es probar que he adquirido mi propiedad en el año 1975 y que desde dicha fecha tengo la posesión del mismo, en ella aparece el área del terreno y ubicada en la Calle Principal, ahora denominada Av. Principal.

2. - Declaración Jurada del autovaluo desde el año 2016 hasta el año 2019, en que declaro mi propiedad ubicada en la Av. Principal

Con este pretendo demostrar que públicamente soy propietaria de un área de terreno de 300 M2 y que mis construcciones son de 2 pisos, con una antigüedad de 34 y 35 años. Construcción de 100 M2.

3.- Resolución Administrativa No. 689-2004-GRA/PR-RAG/ATDRCH, expedida por la Administración Técnica Distrito de Riego Chili, en el cual se me reconoce como usuaria de riego aparezco en primer lugar con un área de irrigación de 200 M2.

Para acreditar que públicamente se me considerar como usuaria y el área es justamente 200 m2 de riego, ya que los otros 100 M2 son de la construcción en total 300 M2 de mi terreno.

4. - El Informe que hará la Municipalidad Distrital de Sabandia, para que informe si la Av. Principal del Distrito de Sabandia, Provincia Y departamento de Arequipa, anteriormente tenía por designación Calle Principal. Para lo cual se servirá oficiar a dicha Municipalidad.

El objeto es acreditar que cuando compre la propiedad tenía por designación calle ahora se denomina Av. Principal.

5. - El Informe Técnico efectuado por el Arquitecto Fernando C. Juárez Peña, de fecha 29 de octubre del 2020 respecto de mi propiedad para la formalización, con su plano.

El objeto de la misma es probar la ubicación de mi propiedad que tiene una construcción de 2 pisos ahora ubicada en la calle Principal No. 371 del Distrito de Sabandia, el titulo donde se origina mi propiedad, sus colindancias, y como mi propiedad se encuentra superpuesta en el predio Rustico con U.C. 17054, e inscrito en la partida registra! 04016809, y en el plano se puede ver mi propiedad y como se encuentra dentro de la U.C. antes en mención. Asimismo, se puede desprender la extensión de la U.C., antes en mención, en su totalidad.

6.- La ficha Registral 00915391, actualmente Partida Registral 04016809.

Con esta partida registral acredito que el Litis consorte Facultativo CARLOS FERNANDO GUERRERO AQUINO se tituló primero en base a una posesión en el año 1999 y solo se habla de terreno rustico, no aparece ninguna construcción. Y luego se hace titular como propietario en base a la posesión, aparece también el área del terreno que es 0.23 Has y corregida en el rubro B00002 que el área es 0.2268 has. Y luego aparece en el asiento C0003 que ha transferido la propiedad a los demandados: FRANCIS JAVIER ALARCÓN QUISPE y KATIA FLOREZ FUJIMORI.

7.- Legajo 00293696 correspondiente a la ficha registra! 00915391, en base al cual se ha titulado el Litis Consorte Facultativo CARLOS FERNANDO GUERRERO AQUINO, el mismo se puede desprender de la indicada partida registral en el rubro B. C en que se hace referencia a dicho legajo. Del año 1999.

Con este documento pretendo demostrar el origen de la propiedad del indicado demandado que se origina en una posesión. Y que en ella solo hace referencia al Fundo "La Calderón" en que se halla bajo explotación agropecuaria, en ningún momento indica construcción pese a que ya había construcciones con una antigüedad de 14 y 13 años antes del año 1999. En este legajo se encuentra también el plano Catastral de ubicación del predio ensombrecido en negro. Para la Ubicación del mismo por U.C. 17054.

8.- La escritura Publica 5882 de fecha 24 de septiembre del 2018 de Compra Venta otorgada por ante notario Público Elsa Holgado de Carpió y celebrada entre los demandados, con respecto al inmueble denominado "La Calderón" inscrita en la partida 04016809.

Con este documento pruebo el absurdo precio en que se vende la propiedad que solo en construcciones alcanza la suma de US 100,000.00 dólares americanos, y sin embargo se vende en la suma de US 12,000.00 dólares americanos, también no aparece las construcciones omiten en forma deliberada tal información.

9.- El informe que harán 2 peritos un Ingeniero Civil y un Ingeniero agrónomo, así como tengan la calidad de estar inscrito en el índice de Verificadores de la SUNARP y los puntos sobre los cuales versara el dictamen pericial son:

1. - Determinar la ubicación del bien su área y medidas perimétricas de propiedad de la recurrente con sus respectivos planos y Memorias Descriptivas.

2. - Determinar la ubicación del bien de los demandados y el área según la ficha registral.

3.- Determinar que mi bien se halla superpuesto sobre el bien de los demandados.

4. - Determinar la antigüedad de las construcciones del primer y segundo piso, que se hallan en mi propiedad.

5 - Determinar el valor de mis construcciones y el valor de mi terreno de 300 M2.

6.- Al momento de determinar mi bien y el de los demandados tanto en su área, linderos, medidas perimétricas y demás características se deben hacer con coordenadas UTM.

El hecho controvertido es establecer la ubicación de mi bien y que se ubica actualmente en la Av. Principal 371 del distrito de Sabandia, determinar

las colindancias y área tanto construida como área rural. Determinar asimismo el valor de mi propiedad, determinar la antigüedad de mis construcciones.

El objeto es acreditar que mi derecho propiedad es más antigua que el derecho de propiedad de los demandados.

10.- 4 fotos Satelitales de mi propiedad y de los demandados de fechas: 27.12.2004, 16.08.2009, 05.06.2012. y del 10.05.2020.

El objeto es probar donde se halla mi propiedad y donde aparece el límite de mi propiedad y de mi vecino y como los demandados respetan mi propiedad y posesión, porque aparece una línea que divide a mi propiedad y de mi vecino con la propiedad de los demandados.

Para lo Cual los peritos que se nombren por el Juzgado e indicados en el medio probatorio anterior se pronuncien sobre los mismos y determinen lo indicado en el párrafo anterior.

11. - La declaración Personalísima del Litis consorte Facultativo: CARLOS FERNANDO GUERRERO AQUINO. Conforme a pliego Cerrado de Preguntas.

12.- La declaración personalísima del demandado: FRANCIS JAVIER ALARCÓN QUISPE conforme a pliego cerrado de preguntas.

13. - La declaración personalísima de la demandada: KATIA FLOREZ FUJIMORI, conforme a pliego cerrado de preguntas.

X.- ANEXOS:

1 a) Fotocopia de mi DNI.

1 b) Ofrezco el Testimonio de la Escritura Publica No. 794 de fecha 13 de junio de 1975.

1 c) Declaración Jurada del autovaluo desde el año 2016 hasta el año 2019, en que declaro mi propiedad ubicada en la Av. Principal

1 d) Resolución Administrativa No. 689-2004-GRA/PR-RAG/ATDRCH

1 e) El Informe Técnico efectuado por el Arquitecto Fernando C. Juárez Peña, de fecha 29 de octubre del 2020.

1 f) La ficha Registra! 00915391, actualmente Partida Registra! 04016809. 1 g) Legajo 00293696 correspondiente a la ficha Registral 00915391.

1 h) La escritura Publica 5882 de fecha 24 de septiembre del 2018. 1 i) Pliego Abierto para el dictamen pericial.

1 j) 4 fotos Satelitales de mi propiedad y de los demandados de fechas: 27.12.2004, 16.08.2009, 05.06.2012. y del 10.05.2020.

1 k) Pliego cerrado de Preguntas a CARLOS FERNANDO GUERRERO AQUINO.

1 l) Pliego Cerrado de Preguntas a FRANCIS JAVIER ALARCÓN QUISPE.

1 m) Pliego Cerrado de Preguntas KATIA FLOREZ FUJIMORI.

POR LO EXPUESTO:

A USTED PIDO. Señor Juez se sirva calificar, admitir y declarar fundada en su debida oportunidad la presente demanda.

PRIMER OTROSÍ. Solicito se sirva expedir copias simples de la demanda anexos y auto admisorio.

Arequipa,